

BAROMÈTRE du COÛT FONCIER

• IMMOBILIER DE BUREAUX •

ÉDITION 2017-2018



ayming

Finance & Innovation
performance

LA RÉVISION DES VALEURS LOCATIVES CADASTRALES

UN SYSTÈME COMPLEXE ET OPAQUE

Une nouvelle méthode d'évaluation...

L'ancienne méthode d'évaluation des locaux professionnels était à bout de souffle (insuffisance de locaux-types pour établir la comparaison) et déconnectée de la réalité économique du marché locatif (référence à des loyers de 1970). Une réforme générale des valeurs locatives apparaissait donc nécessaire.

La révision, prévue par la loi de finances rectificative du 29 décembre 2010, est désormais effective et s'applique aux impositions 2017 assises sur la valeur locative cadastrale : taxe foncière (TF), taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM), cotisation foncière des entreprises (CFE) et taxe d'habitation pour les locaux exonérés de CFE. Elle concerne l'ensemble des locaux professionnels (bureaux, commerces, cliniques, entrepôts...) ; les locaux industriels et d'habitation n'étant pas visés.

La taxation reste toujours établie sur la surface réelle, qui correspond à la surface mesurée au sol entre murs et cloisons et qui prend en compte également la surface des parkings intérieurs comme extérieurs. Cette surface est ensuite pondérée par une gamme de coefficients fixée par décret.

Chaque immeuble est classé dans l'une des 38 catégories prédéfinies par l'Administration (bureaux, magasins, dépôts, hôtels...). Le produit de sa surface pondérée par le tarif au m² de sa catégorie - éventuellement ajusté d'un coefficient de localisation (permettant de prendre la situation géographique particulière de l'immeuble dans le secteur d'évaluation) - conduit à la valeur locative révisée.

Depuis le 1^{er} janvier 2017, tous les locaux professionnels disposent donc d'une nouvelle valeur locative révisée établie selon une grille tarifaire départementale.

Afin de rester connecté à la réalité du marché immobilier, des mises à jour ont été prévues par l'Administration :

- une mise à jour des **secteurs d'évaluation** (secteurs qui regroupent - au sein de chaque département - des communes ou des sections cadastrales représentant un marché locatif homogène) pour la première fois en 2021 puis tous les 6 ans après le renouvellement des conseils municipaux,
- une mise à jour annuelle des **grilles tarifaires** : dès l'année 2018, les loyers déclarés par les exploitants-occupants au moyen de la procédure « Décloyer » permettront de prendre en compte les évolutions du marché locatif,
- une mise à jour annuelle des **coefficients de localisation** : ils permettront, dès l'année 2018, de moduler de plus ou moins 30% la valeur locative de l'immeuble.



NOUVELLE MÉTHODE D'ÉVALUATION

SURFACE PONDÉRÉE



TARIF

de la catégorie aligné sur le marché locatif actuel



COEFFICIENT DE LOCALISATION de la parcelle d'assise dans le secteur



VALEUR LOCATIVE RÉVISÉE

... progressivement appliquée

Afin de modérer l'impact de cette révision, l'Administration a mis en place 3 mécanismes d'atténuation :

- les **coefficients de neutralisation de la valeur locative**, qui permettent de maintenir à niveau l'équilibre des recettes fiscales de chaque collectivité et de prendre en compte le poids des locaux révisés et des locaux non révisés. Pour un même immeuble, il existe plusieurs coefficients de neutralisation selon la collectivité bénéficiaire (Commune, intercommunalité, département...),
- le « **planchonnement** » de la valeur locative, qui permet d'atténuer les fortes variations des bases d'imposition, en les minorant ou en les majorant d'un montant égal à la moitié de la différence entre la valeur locative 2017 non révisée (système 1970) et la valeur locative révisée,
- le **lissage des cotisations** qui permet d'amortir l'impact de la révision sur 10 ans. Il correspond à l'écart entre la taxe 2017 qui aurait été payée dans le système 1970 et celle qui aurait été payée sur la base révisée planchonnée. Il est appliqué chaque année par 1/10^e. La taxe 2017 est ainsi minorée de 9/10^e, celle de 2018 de 8/10^e... ainsi jusqu'en 2026.



Ces deux derniers dispositifs d'amortissement révèlent que, si la réforme des valeurs locatives des locaux professionnels est enfin effective, les impositions n'en demeurent pas moins liées à l'ancien système 1970.

Les véritables impacts de cette révision seront donc quantifiables uniquement lorsque les valeurs locatives des locaux d'habitation auront également été révisées (disparition des coefficients de neutralisation) et que les mécanismes d'atténuation auront cessé de faire effet (fin du lissage prévu en 2026 et fin du planchonnement).

LA NÉCESSITÉ D'UNE VIGILANCE ACCRUE

Dans le nouveau système, les critères de calcul des valeurs locatives semblent plus proches de la réalité du marché immobilier, néanmoins la simplification des règles d'évaluation et la clarté des impositions ne semblent toujours pas au rendez-vous.

L'analyse des nouveaux avis d'imposition et de l'ensemble des données publiées par l'Administration nous permet de mettre en évidence des impacts non négligeables pour les entreprises, qu'elles soient propriétaires de leurs locaux ou occupants.

Des avis d'imposition toujours aussi mystérieux

Les nouveaux avis d'imposition contiennent une multitude d'informations toujours aussi opaques et incomplètes qu'auparavant. Certes, de nouvelles données liées à la révision sont indiquées (cotisation lissée, montant annuel du lissage...), mais les éléments de calcul ne sont toujours pas détaillés et les mécanismes d'atténuation peu explicites. Ceci complexifie donc, pour les redevables, l'analyse des bases d'imposition, ainsi que la vérification de leur exactitude et de leur évolution.

Une inégalité flagrante pour les immeubles neufs

Un second constat porte sur l'inégalité de fiscalité entre les immeubles anciens et les immeubles neufs construits ou réhabilités après le 1^{er} janvier 2017. En effet, pour ces derniers - qui sont imposés pour la première fois en 2018 - le planchonnement et le lissage ne s'appliquent pas.

Les immeubles neufs sont donc directement imposés à leur « juste » valeur révisée. Néanmoins, et contrairement aux idées reçues, un immeuble « neuf » n'est pas davantage imposé qu'un immeuble « ancien ». Seule une analyse de l'ensemble des critères d'imposition permet de mesurer le poids effectif de cette inégalité.

Une répartition évolutive des impositions entre les occupants

La refacturation des taxes se complexifie pour les immeubles mixtes comprenant plusieurs occupants et/ou plusieurs affectations. Pour les propriétaires ayant mis en place une clé de répartition selon les bases d'imposition, le lissage des cotisations de chaque local doit désormais être pris en compte. Les calculs de refacturation doivent ainsi être affûtés et ajustés chaque année afin d'éviter les éventuels litiges avec les occupants.

Des doutes sur l'efficacité de la procédure « Décloyer »

L'obligation déclarative « Décloyer » crée chez les exploitants-occupants des difficultés notamment liées au découpage en invariants, souvent éloigné de l'occupation réelle. Cette procédure, en test depuis 2015, a suscité de nombreux doutes sur sa réelle efficacité, en raison de l'absence de mention de surfaces qui risque de nuire à l'actualisation des grilles tarifaires. Ces critiques ont été entendues par l'Administration qui est en train d'élaborer un nouveau formulaire « Décloyer » comportant des informations complémentaires.

Améliorez votre PERFORMANCE IMMOBILIÈRE

Taxe foncière, taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxe sur les bureaux... leur coût est souvent sous-estimé. Pourtant il représente une part importante des charges d'exploitation d'un immeuble.

Pour optimiser ce coût, faites confiance à Ayming et nos 30 années d'expérience.

NE SUBISSEZ PAS VOS COÛTS IMMOBILIERS, FAITES-EN UN ATOUT.



ayming

Finance & Innovation
performance



01 41 49 42 07



@ayming_fr



ayming



finance-innovation
@ayming.com



ayming.fr

La taxe foncière ne peut être appréhendée par la seule étude des taux d'imposition, car son montant dépend également de la valeur locative cadastrale du bâtiment.

CLASSEMENT DES PLUS GRANDES VILLES DE FRANCE



Le coût foncier médian TF+TEOM :

- 33 €/m² à Paris (mais 72 €/m² sur les Champs-Élysées),
- 32 €/m² en Île-de-France (mais 21 €/m² dans les Yvelines, et 43 €/m² en Seine-Saint-Denis),
- 26 €/m² en région.

(1) TF : Taxe foncière, TEOM : Taxe d'enlèvement des ordures ménagères.
(2) Coût foncier = taux d'imposition x valeur locative cadastrale.

Comparatif selon les taux d'imposition 2017 TF+TEOM⁽¹⁾

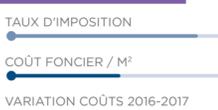
1	BOULOGNE-BILL.	20,21 %	24	Bordeaux	56,28 %
2	PARIS	20,36 %	25	Nantes	56,42 %
3	NANTERRE	24,79 %	26	Rouen	56,90 %
4	Versailles	33,17 %	27	Toulouse	57,06 %
5	Villeurbanne	34,83 %	28	Clermont-Ferrand	57,09 %
6	Lyon	36,66 %	29	Perpignan	57,34 %
7	Aix-en-Provence	43,90 %	30	Dijon	57,65 %
8	Metz	44,87 %	31	Toulon	58,17 %
9	Besançon	45,24 %	32	Orléans	58,46 %
10	Rennes	46,56 %	33	Calais	59,04 %
11	Saint-Denis	46,57 %	34	Mulhouse	59,79 %
12	Nice	46,64 %	35	Poitiers	60,21 %
13	Nancy	47,00 %	36	Marseille	61,13 %
14	Argenteuil	47,13 %	37	Le Havre	62,55 %
15	Tours	47,72 %	38	Caen	62,74 %
16	Montreuil	47,92 %	39	Grenoble	62,78 %
17	Strasbourg	48,53 %	40	Montpellier	64,24 %
18	Saint-Étienne	48,76 %	41	Amiens	65,40 %
19	Brest	49,05 %	42	Angers	65,65 %
20	Créteil	50,29 %	43	Nîmes	66,61 %
21	Reims	53,30 %	44	LILLE	67,90 %
22	Le Mans	54,91 %	45	ROUBAIX	69,58 %
23	Avignon	55,15 %	46	TOURCOING	70,54 %

Comparatif selon les coûts fonciers⁽²⁾/m² de surface réelle de bureaux incluant les parkings

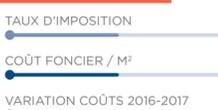
1	METZ	14 €	24	Orléans	27 €
2	TOURCOING	14 €	25	Angers	27 €
3	PERPIGNAN	15 €	26	Rouen	27 €
4	Aix-en-Provence	16 €	27	Amiens	27 €
5	Brest	17 €	28	Rennes	29 €
6	Calais	17 €	29	Le Mans	30 €
7	Toulon	19 €	30	Boulogne-Bill.	31 €
8	Poitiers	19 €	31	Nantes	31 €
9	Besançon	21 €	32	Argenteuil	31 €
10	Tours	21 €	33	Nanterre	32 €
11	Villeurbanne	22 €	34	Saint-Étienne	32 €
12	Nancy	22 €	35	Lyon	32 €
13	Mulhouse	23 €	36	Reims	33 €
14	Nice	24 €	37	Versailles	33 €
15	Caen	24 €	38	Paris	33 €
16	Le Havre	24 €	39	Clermont-Ferrand	34 €
17	Marseille	25 €	40	Toulouse	36 €
18	Dijon	25 €	41	Montpellier	36 €
19	Grenoble	26 €	42	Lille	37 €
20	Roubaix	26 €	43	Nîmes	39 €
21	Avignon	26 €	44	MONTREUIL	50 €
22	Strasbourg	27 €	45	SAINT-DENIS	57 €
23	Bordeaux	27 €	46	CRÉTEIL	60 €

RÉGIONS

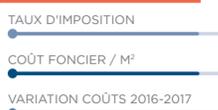
LE HAVRE : 24 €/m²



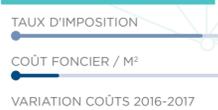
RENNES : 29 €/m²



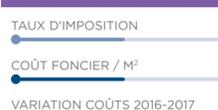
TOULOUSE : 36 €/m²



TOURCOING : 14 €/m²



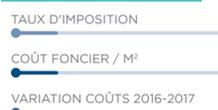
STRASBOURG : 27 €/m²



NÎMES : 39 €/m²



AIX-EN-PCE : 16 €/m²



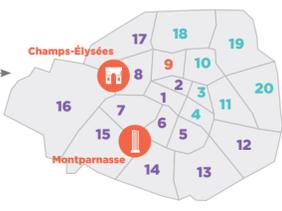
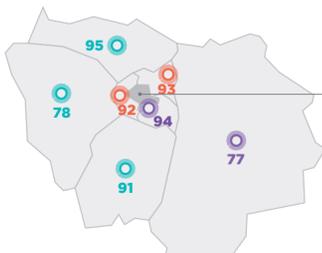
Coût foncier TF+TEOM ○ 14 à 22 €/m² ○ 23 à 28 €/m² ○ 29 à 39 €/m²

De Metz à Nîmes, nous constatons une amplitude de 1 à 3 du coût foncier. Le coût foncier médian en région est de 26 €/m².

Pour Paris et l'Île-de-France, se rajoute la taxe annuelle sur les bureaux, locaux commerciaux, locaux de stockage et les surfaces de stationnement⁽³⁾.

ÎLE-DE-FRANCE

Coût foncier TF+TEOM+TB ⁽⁴⁾
18 à 58 €/m ²
18 à 65 €/m ²
25 à 82 €/m ²



PARIS

Coût foncier TF+TEOM+TB ⁽⁴⁾
39 à 44 €/m ²
48 à 63 €/m ²
83 à 90 €/m ²

Les Yvelines et le Val d'Oise sont les départements les moins chers avec un coût foncier médian respectivement de 31 €/m² et 33 €/m², à la fois grâce à des taux d'imposition et/ou des tarifs d'évaluation raisonnables, tandis que les Hauts-de-Seine et la Seine-Saint-Denis détiennent le record des coûts les plus élevés, avec un coût foncier médian équivalent à celui de la capitale (51 €/m²).

Médianes par secteur⁽⁵⁾

SECTEUR	Coût TF+TEOM	Coût TB	Coût foncier TF+TEOM+TB
1 ^{er} couronne	41 €/m ²	5 €/m ²	46 €/m ²
2 ^e couronne	36 €/m ²	11 €/m ²	47 €/m ²
La Défense	35 €/m ²	18 €/m ²	53 €/m ²
Croissant Ouest	36 €/m ²	18 €/m ²	54 €/m ²
Neuilly-Levallois	41 €/m ²	18 €/m ²	59 €/m ²

COISSANT OUEST : Boucle Sud (Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux, Meudon, Sèvres, St-Cloud) Boucle Nord (Asnières-sur-Seine, Gennevilliers, Villeneuve-La-Garenne) Péri-Défense (Bois-Colombes, Colombes, Courbevoie, La Garenne-Colombes, Nanterre, Puteaux, Rueil-Malmaison, Suresnes) / 1^{er} COURONNE : Nord (Aubervilliers, Bobigny, Clichy-lès-Bas, St-Denis, Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Pantin, St-Denis, St-Ouen) EST (Alfortville, Bagnolet, Charenton-le-Pont, Créteil, Fontenay-sous-Bois, Joinville-le-Pont, Maisons-Alfort, Montreuil, Nogent-sur-Marne, St-Mandé, St-Maurice, Vincennes) Sud (Arcueil, Bagneux, Cachan, Châtillon, Gentilly, Ivry-sur-Seine, Le Kremlin-Bicêtre, Malakoff, Montrouge, Vanves, Villejuif, Vitry-sur-Seine) / 2^e COURONNE : St Quentin, Marne-la-Vallée, Pôle de Roissy, Cergy...

Le coût foncier médian TF+TEOM+TB en Île-de-France (en incluant la deuxième couronne) est de 42 €/m². La médiane se situe en revanche à 54 €/m² et 59 €/m² sur les secteurs du Croissant Ouest et de Neuilly-Levallois.

Médianes par secteur⁽⁵⁾

SECTEUR	Coût TF+TEOM	Coût TB	Coût foncier TF+TEOM+TB
Paris Nord-Est	26 €/m ²	18 €/m ²	44 €/m ²
Paris Sud	33 €/m ²	18 €/m ²	51 €/m ²
Paris Centre-Ouest	35 €/m ²	18 €/m ²	53 €/m ²
QCA	65 €/m ²	18 €/m ²	83 €/m ²
Montparnasse	65 €/m ²	18 €/m ²	83 €/m ²
Champs-Élysées	72 €/m ²	18 €/m ²	90 €/m ²

PARIS NORD EST : 3^e, 4^e, 10^e, 11^e, 18^e, 19^e et 20^e arrondissements
PARIS SUD : 5^e, 6^e, 7^e, 12^e, 13^e, 14^e et 15^e arrondissements
QCA QUARTIER CENTRAL DES AFFAIRES : parties centrales des 1^{er}, 2^e, 8^e, 9^e, 16^e et 17^e arrondissements
PARIS CENTRE OUEST : parties restantes des 1^{er}, 2^e, 8^e, 9^e, 16^e et 17^e arrondissements

Le coût foncier médian TF+TEOM+TB à Paris est de 51 €/m².

(3) Les stationnements de plus de 500 m² sont imposables doublement, via la TSBCS (Taxe sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux et de stockage) depuis 2011 et la TASS (Taxe annuelle sur les surfaces de stationnement) depuis 2015.
(4) TB = TSBCS + TASS.
(5) Regroupement Immostat.

COÛT FONCIER ANNUEL
D'UN IMMEUBLE
DE BUREAUX
de 1900 m²

À raison d'une SUBL (Surface Utile Brute Locative) de 19 m²/occupant (incluant pour moitié les circulations, les espaces support...) et d'une place de parking pour 62 m² de SUBL, un immeuble de bureaux susceptible d'accueillir une centaine de personnes – soit une surface de 1900 m² dotée de 30 places de parking – générera un :

